

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Mazza Giovanna

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 223/2023

Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis C.P.C.

ASTA TELEMATICA SINCRONA

La sottoscritta Dott.ssa Lina Ruggiero, con studio in Empoli (FI) in via dei Cappuccini 71/C, professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Firenze ex art. 591 bis C.P.C. con ordinanza del 10 ottobre 2024 nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 223/2023, a norma dell'art. 490 C.P.C., considerato che la società Astalegale.net S.p.A. risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 D.M. 32/2015 e allo stato Astalegale.net risulta gestore della pubblicità telematica,

AVVISA

che il giorno **26/03/2025** si procederà, tramite il portale www.spazioaste.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. C.P.C. e di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO con modalità SINCRONA** dei seguenti **bene immobile** ubicati in **Capraia e Limite (FI)**.

PROGRAMMA DI VENDITA

➤ LOTTO UNICO: **giorno 26/03/2025 ore 16:00**

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO composto da:

Piena proprietà di appartamento facente parte di un più ampio fabbricato identificabile come mini-condominio" ubicato nel Comune di **Capraia e Limite (FI)**, **loc. Capraia Fiorentina, via Mazzantini, 52.**

L'edificio di cui fa parte l'immobile staggito si eleva su tre piani fuori terra ed ha accesso diretto da Via Mazzantini n.52. L'androne condominiale è costituito dal vano scale e da un corridoio che conduce sul retro dell'edificio dove si trovano i resedi ortivi delle singole proprietà. Il fabbricato non è provvisto di ascensore.

Più precisamente l'unità immobiliare è composto da:

- **Appartamento** posto al piano primo (a sinistra salendo le scale condominiali) costituito da ampio ingresso-soggiorno dotato di caminetto, cucina abitabile, due camere, disimpegno, ripostiglio sottoscala e bagno, oltre una rampa di scale che permette l'accesso ai locali sottotetto. Il piano sottotetto è costituito da due locali comunicanti allo stato grezzo privi di finiture e la cui altezza varia da circa 1,80 mt. fino a 0,60 mt., oltre un

vano predisposto per un bagno. L'appartamento è dotato di piccolo ripostiglio nell'androne a comune al piano terra.

- **Resede ortivo**: dall'androne condominiale, attraverso una porta tergale e una rampa di scale esterna, si accede a un'area a comune su cui si affacciano i resedi delle singole unità immobiliari. Il resede ad uso ortivo annesso all'unità immobiliare è il quinto a partire dalla rampa suddetta. Lo stesso risulta delimitato da rete metallica ed è attualmente incolto. All'interno si trova un capanno per gli attrezzi che non risulta autorizzato da alcun atto urbanistico. Il resede ha una superficie di circa 50 mq.

L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo del tipo radiante a pavimento, con caldaia installata nel sottotetto, mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite la medesima caldaia a gas utilizzata per il riscaldamento.

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge n. 47/85 ed al D.M. n. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C. e meglio descritti in ogni loro parte- ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati- nella consulenza tecnica redatta dall'Architetto D'Alfonso Anna con studio in Firenze (FI), Viale Corsica 5/R, Cap 50127 in data 3 maggio 2024 qui integralmente richiamata per più esaustiva e completa descrizione.

E' compresa nella proprietà dei sopra citati beni la proprietà e l'uso pro-quota delle parti comune dell'edificio come meglio indicato nella perizia.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono da ritenersi giuridicamente liberi, in quanto occupati dall'esecutato.

DATI CATASTALI

L'immobile è così identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Limite e Capraia:

- **Appartamento al piano primo con resede ortivo e ripostiglio al Piano Terra: Foglio 26, particella 272 sub. 503**, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 101 m², Totale escluse aree scoperte: 95 m² rendita Euro 355,06;

SPESE CONDOMINIALI: Il CTU nella perizia evidenzia che le spese condominiali da versare annualmente sono pari a circa Euro 1.000,00. Si evidenzia che le stesse comprendono principalmente i consumi per luce e pulizia delle scale. Inoltre non vi è un amministratore condominiale, pertanto un singolo condomino si occupa della tenuta della contabilità ripartita su quote millesimali. L'unità immobiliare corrisponde a 163 millesimi.

A norma art. 63 comma 4 disposizioni attuative del c.c. "chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU cui si rinvia integralmente e nel corpo della quale sono elencate le varie pratiche edilizie che hanno interessato il complesso immobiliare.

Secondo il Regolamento Urbanistico adottato con D.C.C. n°23 del 05.05.2003 e approvato con D.C.C. n°49 del 22.12.2003, pubblicato sul BURT n°2 del 14.01/2004, l'edificio de quo ricade nel "Centro abitato" – A2 Tessuti storici.

Il CTU nel suo elaborato peritale ha evidenziato che non è stato possibile reperire la licenza di costruzione originaria (trattasi di immobile la cui costruzione risale ante 1967).

Riguardo all'immobile condominiale è stata ritrovata, presso gli archivi del Comune di Capraia e Limite, una pratica edilizia per manutenzione di facciate e coperture come di seguito identificata:

• **Pratica D022/2006/STORICO del 03/03/2006- Protocollo 1971 del 03/03/2006** dia- manutenzione di tetto e facciate.

L'unità immobiliare è stata invece interessata da:

• **Pratica D040/2005/STORICO del 06/04/2005 Protocollo 2676 del 06/04/2005 DIA-** manutenzione straordinaria con demolizione e rifacimento di solai di sottotetto a civile abitazione.

L'ausiliario del G.E. ha rilevato che lo stato dei luoghi non risulta conforme all'ultima Pratica Edilizia depositata e rappresentata dalla suddetta DIA Pratica D040/2005. Le difformità elencate in CTU, si riportano qui sinteticamente:

al piano primo: la porta tra soggiorno e camera è stata traslata, il bagno presenta uno scalino con circa metà del solaio rialzato di circa 10 cm, nella camera adiacente il soggiorno è stato realizzato un setto divisorio con relativa scala in muratura per l'accesso al sottotetto; al piano sottotetto e copertura: sono stati realizzati alcuni setti murari per creare un nuovo locale bagno (attualmente allo stato rustico) e sono stati aperti quattro lucernari in copertura di cui non risulta la rappresentazione nei titoli edilizi; nel resede ortivo/giardino: è presente un annesso per il ricovero delle attrezzature, di circa 9 mq., che non risulta legittimato dalle pratiche edilizie visionate

Impianti: il CTU rileva la presenza di un impianto termico radiante sotto pavimento di cui non è stata reperita alcuna documentazione depositata presso gli uffici competenti. L'impianto dovrebbe risalire circa agli anni 2005-2006.

Inoltre:

- L'altezza dei vani al piano primo è di ml. 2,70 mentre nel progetto sono indicati con altezza pari a ml.2,75;
- L'altezza massima al piano sottotetto è di ml.1,84 contro i ml.2,10 riportati nello stato di progetto;
- La DIA manca di deposito fine lavori e non sono state presentate varianti;
- La pratica strutturale depositata agli uffici del Genio Civile (Prot. 116337 del 26/04/2005) manca di deposito dello stato finale e non sono state presentate varianti strutturali.

La rappresentazione grafica delle opere realizzate in assenza di variante al titolo edilizio è riportata nell'ALLEGATO M della perizia.

Per quanto sopra le difformità al piano sottotetto, compresa la scala d'accesso allo stesso, nella perizia si legge che possono essere sanate mediante deposito di "Accertamento di conformità in sanatoria", eccetto che per il locale bagno (nel sottotetto) e per l'annesso nel giardino che andranno entrambi demoliti.

Il CTU fa presente che non sono state eseguite verifiche sulla conformità edilizia e urbanistica in merito alle parti comuni e sagoma del fabbricato e sulla rispondenza dello smaltimento delle acque reflue alle prescrizioni di progetto, normative e regolamenti comunali e che non sono state reperite dichiarazioni di abitabilità/agibilità dei locali,

pertanto si considerano i costi professionali per il deposito della relativa pratica, segnalando che eventuali ulteriori costi per dichiarazioni di conformità degli impianti non sono state considerate.

Si ricorda che in caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46 d.p.r. 380/2001 e/o 40 comma 2 L. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 c. 5 dpr 380/2001 e art. 40 c. 6 L. 47/1985.

Il totale delle spese stimate dal CTU per la regolarizzazione ammontano a circa **Euro 10.000,00**.

Situazione catastale

La planimetria depositata all'Ufficio del Territorio non corrisponde allo stato di fatto, infatti nella CTU si legge che vi sono difformità tali da richiedere la presentazione di nuova planimetria con variazione di rendita.

Tutto ciò premesso, l'immobile in oggetto risulta **non conforme sia a livello catastale che urbanistico**.

VINCOLI

Non risultano servitù o vincoli particolari in forza.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Il bene è posto in VENDITA SENZA INCANTO alle seguenti condizioni.

LOTTO UNICO:

- PREZZO BASE DI ACQUISTO: € 134.000,00 (centotrentaquattromila/00)
- **OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO: € 100.500,00 (centomilacinquecento/00)**
- CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO
- AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA: € 4.100,00 (quattromilacento/00)

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale con aliquote variabili in funzione dell'acquirente.

TEMPI MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore art. 571 cpc e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le **offerte irrevocabili** di acquisto entro e non oltre il giorno precedente l'asta e, pertanto,

ENTRO LE ORE 23:59 DEL GIORNO: 25/3/2025

Personalmente o a mezzo avvocato **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale,

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con MODALITA' TELEMATICA all'interno del portale www.spazioaste.it (previa registrazione) attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA" che

consente la compilazione di un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12 e seguenti del D.M. della Giustizia n. 32 del 26/02/2015.

Per la compilazione e l'invio seguire le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale (<https://www.spazioaste.it/Pages/Content/manuale-utente-immobiliare>).

A pena di invalidità, dopo la compilazione l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e poi trasmessa tramite una casella di posta elettronica CERTIFICATA al seguente indirizzo dedicato del Ministero di Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'invio, al momento, deve essere effettuato con utilizzo di PEC ordinarie e sarà necessario **firmare digitalmente la busta**.

L'offerta potrà essere presentata personalmente dalla persona fisica, in caso di società dal legale rappresentante e da un Avvocato in qualità di "PRESENTATORE". Qualora l'offerente voglia avvalersi di un Avvocato per la formulazione dell'offerta telematica compilandola e sottoscrivendola digitalmente ai sensi dell'art. 26 DM 32/15, dovrà rilasciare allo stesso procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.

In quest'ultimo caso, sarà necessario allegare all'offerta la procura speciale e il documento di identità dell'offerente.

Ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015 la qualifica di **PRESENTATORE** verrà riconosciuta esclusivamente in capo a:

- a) offerente diretto (persona fisica o legale rappresentate di società in nome e per conto della stessa);
- b) avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato;
- c) avvocato per persona da nominare.

In ogni caso il presentatore può presentare UNA SOLA OFFERTA PER LOTTO E PER TENTATIVO DI VENDITA.

In caso di **offerta per persona da nominare**, dovrà essere rilasciata una procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, necessariamente a favore di un Avvocato ai sensi dell'art.579 comma terzo C.P.C. ed attestante i poteri conferiti; l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 583 C.P.C. dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione, depositare presso lo studio del professionista delegato la dichiarazione di nomina con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata dalla predetta procura speciale e, in mancanza di detta indicazione, l'aggiudicazione diventerà definitiva nei confronti di colui che ha presentato l'offerta.

Si precisa che saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti indicati (offerenti o procuratore legale).

Contestualmente alla presentazione delle offerte dovrà essere versato a parte il bollo virtuale pari ad € 16,00 che non sarà soggetto a restituzione.

L'offerta per la vendita telematica è **IRREVOCABILE** ai sensi dell'art. 571 comma terzo C.P.C., salvo che non siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta deve contenere tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo on line e deve essere depositata con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32; precisamente deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o partita IVA. Nel caso in cui l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (NON superiore a 120 gg. dall'aggiudicazione);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Il CRO può essere rilevato anche dal TRN (codice di 30 caratteri alfanumerici, di cui 11 (dal sesto al sedicesimo) corrispondono al CRO e gli ultimi 2 sono necessariamente delle lettere);
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i);
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 d.m. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- m) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- n) *l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima anche in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze*". Nel caso in cui la predetta dichiarazione non sia allegata all'offerta, la stessa può essere resa, al più tardi, all'atto del pagamento del saldo del prezzo.

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dall'aggiudicazione.

Si precisa che sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.

All'offerta telematica dovranno essere allegati, oltre la documentazione richiesta e prodotta dal modulo web di offerta, i seguenti documenti:

DOCUMENTI OBBLIGATORI:

- copia della ricevuta/contabile di versamento della **cauzione** di importo **pari almeno al 10% del prezzo offerto** (vedere paragrafo “MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE”);
- copia della ricevuta di versamento dell'**imposta di bollo** (vedere paragrafo “MODALITÀ DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO”);
- in caso di **offerente persona fisica**: copia del DOCUMENTO DI IDENTITÀ e del CODICE FISCALE in corso di validità dell'offerente e, se coniugato, dichiarazione del regime patrimoniale;
- in caso di **offerente persona giuridica o altro soggetto**: copia del CERTIFICATO (non semplice visura) aggiornato e in corso di validità al giorno dell'asta, RILASCIATO DALLA CAMERA DI COMMERCIO attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri oltre alle eventuali delibere soci o cda autorizzative, se necessarie; nonché copia del DOCUMENTO DI IDENTITÀ e del CODICE FISCALE del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e del DOCUMENTO DI IDENTITÀ e del CODICE FISCALE in corso di validità dell'eventuale presentatore;
- in caso di **offerta presentata dal presentatore (Avvocato)**: copia del DOCUMENTO DI IDENTITÀ in corso di validità e del CODICE FISCALE sia dell'offerente/i nonché del presentatore oltre procura speciale notarile rilasciata a favore del presentatore;
- eventuale **dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** come previsto dall'art. 585, ultimo comma, C.P.C. o di voler subentrare nel mutuo fondiario; La predetta richiesta potrà essere trasmessa dall'aggiudicatario al delegato anche successivamente ma non oltre il versamento del saldo prezzo.
- eventuale **richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali** (agevolazione prima casa, prezzo valore, agevolazioni per imprenditore agricolo o coltivatore diretto e/o altre). La predetta richiesta potrà essere trasmessa dall'aggiudicatario al delegato anche successivamente ma non oltre il versamento del saldo prezzo.
- ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

DOCUMENTI OBBLIGATORI PER LE DIVERSE FATTISPECIE:

- **se il soggetto offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere allegati copia della carta di identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'altra parte dell'unione civile nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge o dell'altra parte dell'unione civile relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c. corredata da documenti di identità e codice fiscale offerente/i ed eventuale presentatore. La presente documentazione può essere prodotta al delegato anche successivamente ma non oltre il versamento del saldo prezzo.
- **se l'offerta è formulata da più persone**, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che ha sottoscritto digitalmente l'offerta

- e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; si evidenzia che rientra nella fattispecie il caso di coniugi coniugati in regime di separazione dei beni che vogliono coacquistare l'immobile;
- **se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni**, dovranno essere allegati copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
 - **se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
 - per l'ipotesi di **cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta di identità e codice fiscale del presentatore:
 - da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;
 - da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza. In questo caso, al fine di non rallentare i tempi d'asta, si invita l'offerente a contattare nei giorni precedenti il delegato ai fini di consentirgli di prendere preventivamente visione delle condizioni vigenti tra gli Stati.

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenete l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5 D.M. 32/2015); la firma elettronica non è necessaria se all'interno del messaggio di posta elettronica certificata è contenuta l'attestazione del gestore pec di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento di identità (art. 12 comma 4 del D.M. 32/2015).

All'invio della pec dell'offerta il sistema tornerà un messaggio automatico di ricezione del gestore della vendita telematica; a seguire l'offerente riceverà pec direttamente dal Ministero in conferma dell'acquisizione. Nelle ore precedenti l'asta, il gestore della vendita invierà le credenziali univoche per accedere alla gara.

Si evidenzia che l'acquisizione della busta da parte del Ministero non costituisce titolo di ammissione alla gara in quanto la validità della documentazione ivi contenuta potrà essere verificata solamente all'apertura dell'asta. Nel giorno e all'ora indicati nel presente avviso l'offerta sarà giudicata valida se completa e correttamente compilata oppure esclusa nel caso in cui presenti difetti o carenze.

[Riepilogo dei casi in cui necessita procura notarile da allegare all'offerta](#)

- 1) Offerta effettuata per il tramite di un AVVOCATO: dovrà essere allegata PROCURA NOTARILE con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta.
- 2) Offerta presentata da "Avvocato per persona da nominare" ex art. 579 c.p.c.. La procura non deve essere allegata all'offerta ma dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina entro tre giorni dall'aggiudicazione.
- 3) Offerta FORMULATA DA PIU' PERSONE:
in questo caso all'offerta dovrà essere allegata, a pena di **inammissibilità**, PROCURA degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta nelle forme dell'ATTO PUBBLICO o della SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA (che nello specifico può, ad esempio, avvenire nel caso di coniugi in separazione dei beni).
La procura deve prevedere l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e deve essere allegata all'offerta.
Nella fattispecie nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

L'aggiudicatario che abbia già inoltrato richiesta/e di agevolazioni fiscali, ma che veda modificarsi il presupposto oggettivo o soggettivo per il riconoscimento del beneficio nel periodo intercorrente tra il deposito dell'offerta e l'emanazione del decreto di trasferimento, è tenuto a darne **tempestiva** informazione al delegato affinché lo stesso, laddove di interesse, possa aggiornare la stesura dell'atto di trasferimento della proprietà immobiliare in tempo utile. L'aggiudicatario sarà altresì obbligato a dare **immediata** informazione in caso di nuova residenza, modifica dello stato civile o altro.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura ed allegato all'offerta.

DATI PER BONIFICO:

- Conto corrente n. 036/920484 aperto presso Chianti Banca Credito Coop., filiale di Empoli (FI).
- **IBAN: IT50 X086 7337 8300 0000 0920 484**
- INTESTAZIONE: ESEC. IMM. 223/2023 TRIBUNALE FIRENZE
- CAUSALE: "versamento cauzione"

Il bonifico della somma versata a titolo di cauzione dovrà essere effettuato in tempo utile da essere visibile sul conto corrente dell'esecuzione alla scadenza del termine per le offerte (**si consiglia almeno nei cinque giorni lavorativi prima dell'asta**) il tutto al fine di poter effettuare un controllo e, comunque, in data utile per disporre del CRO da inserire nell'offerta i cui termini ultimi di invio sono fissati nei giorni: 25/03/2025. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

Ove la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, **l'offerta sarà esclusa**.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della stessa.

Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni ed alla successiva restituzione delle medesime.

Il delegato avverte che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di provvisoria aggiudicazione e mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste, nonché che, ricorrendone i presupposti, provvederà a richiedere al Giudice della esecuzione il decreto di condanna disciplinato dall'art. 587, comma 2, c.p.c..

MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

L'offerta è soggetta ad imposta di bollo. Il **versamento del bollo virtuale**, pari ad **euro 16,00**, dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione, in quanto trattasi di imposta da corrispondere allo Stato e non soggetta a restituzione. Il versamento va effettuato tramite il sito Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp tramite il servizio "pagamento di bolli digitali". La mancata allegazione di tale ricevuta non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo fatta salva la successiva tempestiva regolarizzazione e contestuale notizia dell'integrazione al delegato.

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà all'apertura delle buste telematiche, all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Il delegato dichiarerà **INEFFICACI (alla luce dell'art. 571 C.P.C.)** e/o **INAMMISSIBILI (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega)** le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata; quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate; quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12 comma 5 D.M. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12 comma 4 D.M. 32/2015; nonché quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime di sospensione feriale dei termini processuali); quelle proposte dal soggetto debitore anche tramite procuratore legale; quelle proposte da parte di più soggetti senza che sia stata prodotta la procura speciale di coloro che non l'hanno sottoscritta digitalmente; nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate da uno stesso soggetto c.d. presentatore.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it.

Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il delegato procederà comunque all'esame delle offerte: in tal caso, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto ed è valida, il bene viene aggiudicato all'offerente ancorché non presente sulla piattaforma digitale.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE GARA

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con modalità c.d. SINCRONA TELEMATICA e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, comma primo, lett. F) D.M. 32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica).

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale www.spazioaste.it attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 in merito alla figura del c.d. **SPETTATORE**, è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del *form*, disponibile dopo aver cliccato sul tasto "Partecipa" presente sul sito del gestore nella pagina descrittiva dell'immobile oggetto di vendita, entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal professionista delegato.

A seguito dell'autorizzazione verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale che permetteranno ai soggetti autorizzati soltanto di assistere alle operazioni di vendita senza la possibilità di intervenire in alcun modo.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 C.P.C. l'**AUMENTO MINIMO** sarà di: **€4.100,00 (quattromilacento/00)**;

La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano **TRASCORSI TRE MINUTI DALL'ULTIMA OFFERTA** senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che conterrà le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione della attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Si precisa che:

- nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se *off line* o assente nell'aula virtuale;
- in caso di unica offerta valida, questa sarà senz'altro accolta:

- a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
- b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppur assimilabile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con la nuova vendita.
- in caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 C.P.C., essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con modalità sincrona telematica secondo la definizione di cui all'art. 2, comma primo, lettera F) del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:
 - a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;
 - b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate domande di assegnazione.
- in caso di più offerte valide e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 C.P.C. e debba procedersi all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo; in caso di parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di importo della cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.
- se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.
- Se all'esito della gara tra gli offerenti ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari almeno al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che conterrà le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Provvederà altresì alla restituzione delle cauzioni versate dai non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente da cui erano pervenute.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura con la conseguenza che non si farà luogo a diminuzione o supplemento del prezzo di aggiudicazione nel caso in cui la misura effettiva del compendio o di parte di esso sia minore o superiore rispetto a quella risultante dalla CTU agli atti.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per nessun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e sopra indicato al paragrafo "MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE". Si tratta di termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile.

Nel solo caso in cui vi siano più offerenti e si dia corso alla gara, anche se nella prima offerta inviata via pec il termine indicato era inferiore a 120 giorni, l'offerente che risulterà aggiudicatario potrà versare il saldo del prezzo entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

Saldo prezzo con ricorso a mutuo ipotecario

L'aggiudicatario che ne fa espressa indicazione nell'offerta ha la possibilità di far ricorso per la corresponsione del saldo prezzo ad un **CONTRATTO DI FINANZIAMENTO CON IPOTECA DI PRIMO GRADO SULL'IMMOBILE AGGIUDICATO** ex art. 585 c.p.c.. In tal caso, il versamento del saldo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura come avanti indicato o altre coordinate bancarie che saranno comunicate dal delegato.

Disciplina del credito fondiario

Nel caso in cui l'immobile aggiudicato sia gravato da mutuo fondiario ai sensi dell'art. 41 comma 5 D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. Eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito, o contestazioni o rifiuto della banca, ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di giorni 120

(centoventi) all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs. 01.09.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine previsto per il deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione (oppure altro importo che gli sarà comunicato dal delegato) direttamente in favore del creditore fondiario. Il delegato trasmetterà altresì comunicazione delle coordinate bancarie sulle quali eseguire il pagamento. Il residuo 15% del saldo prezzo (e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario) entro lo stesso termine dovrà essere versato sul conto corrente della procedura sopra indicato.

L'attribuzione delle somme versate direttamente alla banca deve intendersi meramente provvisoria e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

Ove nel termine di 25 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva comunicazione del professionista delegato, quest'ultimo è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, ovvero nel termine minore indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione".

ESONERO DEL CUSTODE ALLA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda esonerare il custode dalla attuazione dell'ordine di liberazione senza l'osservanza di cui agli art. 605 e ss. c.p.c., nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario, **deve rendere espressa dichiarazione al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.**

SPESE E ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono poste a carico dell'aggiudicatario:

- le imposte di trasferimento del bene immobile: imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali come in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate;
- le imposte e bolli di trascrizione laddove dovuti come in esito dalla competente sede dell'Agenzia dell'Entrate – Servizi Pubblicità Immobiliare;
- il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal G.E..
- le spese di liberazione degli immobili nel caso depositi istanza di cui al punto precedente liberando dall'obbligo il custode.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spese sopra indicate e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. N. 231/2007 (legge anticiclaggio), con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con l'avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di

rendere tali dichiarazioni, il Giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 C.P.C., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- a) sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 C.P.C. e 161 quater disp. Att. C.P.C. la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario;
- b) sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze www.tribunale.firenze.giustizia.it e sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. C.P.C.;
- c) sul quotidiano on-line "Firenze Today" nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze distribuito con modalità FREE-PRESS alle condizioni e nell'apposito spazio riservato sul sito del Tribunale di Firenze.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. e 576 C.P.C., dovrebbero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione stesso, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatta eccezione per la presentazione delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti che il delegato effettuerà tramite il portale www.spazioaste.it.

La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati: inoltre, dispensa esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze.

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge.

INFORMAZIONI E VISITE

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentati da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto di terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento di identità

in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta individuazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze www.tribunale.firenze.giustizia.it e sui siti internet www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato, Dott.ssa Lina Ruggiero, telefono 0571 78525, mail: lina@studiosr-commercialisti.it e PEC: lina.ruggiero@odcecfirenze.it.

Per informazioni di carattere tecnico sugli immobili, si invitano i soggetti interessati a contattare direttamente l'Arch. D'Alfonso Anna: mail arch.dalfonso@tin.it, pec anna.dalfonso@pec.architettifirenze.it.

Empoli li 13 dicembre 2024

La Professionista Delegata
Dott.ssa Lina RUGGIERO

